



OÜ ARHITEKTUURIBÜROO MARGIT KÕRTS

Töö number: 01-16

Pärnu Linnavolikogu
otsus nr juurde
.....lehte

Tellijä: Pärnu LV

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija: Kuuse Arenduse OÜ

Kinnistu paikneb Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal reg nr 27007.

PÄRNUS, KUUSE TN 4 KINNISTU DETAILPLANEERINGU ESKIIS

SELETUSKIRI JA JOONISED

MTR: EP-10313119-0001

Aadress: Hospitali 14, Pärnu 80011

Telefon: +372-50-33-705

Mail: margit.korts @ gmail.com

Vastutav spetsialist: Margit Kõrts

Pärnu november 2017

SISUKORD.

A. SELETUSKIRI.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	lk 3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	lk 3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	lk 4
3.1. Planeeritava ala asukoht	
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.	
3.3. Maakasutus ja hoonestus.	
3.4. Haljastus.	
3.5. Tehnovõrgud.	
4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG	lk 6
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	lk 6
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.	lk 6
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.	lk 8
5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.	lk 8
5.4. Muinsuskaitse eritingimuste nõuded.	lk 10
5.5. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.	lk 12
5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.	lk 12
5.7. Tehnovõrgud- ja rajatised.	lk 13
5.8. Tuleohutuse tagamine.	lk 14
5.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	lk 15
5.10. Keskkonnatingimused.	lk 13
5.11. Kehtivad piirangud.	lk 15
5.12. Vertikaalplaneering.	lk 15
5.13. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.	lk 16

B . GRAAFILINE OSA.

6.1. Situatsiooniskeem	Joonis 1
6.2. Tugijoonis M 1:500	Joonis 2
6.3. Põhijoonis M 1:500	Joonis 3
6.4. Illustreeriv materjal M 1:150	Joonis 4

Kuuse tn 4 kinnistu detailplaneering. SELETUSKIRI.

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

1.1.Planeeringuala asend.

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnus rannarajoonis Kuuse, Papli , Side ja Ranna pst vahelises kvartalis. Planeeritav ala hõlmab Kuuse tn 4 kinnistut katastritunnusega 62512:047:4900. Planeeritava ala suuruseks on 3933 m².

Kinnistu paikneb Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal reg nr 27007.

Planeeringuala jääb mere võimaliku ülejutuse tsooni.

1.2.Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed.

1.2.1.Pärnu Linnavalitsuse korraldus 29.08.2016 nr 484 Kuuse 4 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine.

1.2.2. Pärnu Maamõõduteenistuse poolt koostatud Pärnu linnas Kuuse tn 4 maa-ala ja tehnovõrkude plaan. Töö nr TM-036/17 13.03.2017.

1.2.3. Kehtiv Pärnu linna üldplaneering 2001-2025.a.

1.2.4.Leele Välja poolt koostatud Kuuse tn 4 muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule 2016 a.

1.2.5.Pärnu linnas, Kuuse tn 4 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang. Adapte Ekspert OÜ 18.09.2017.

1.2.6. Pärnu Linnavolikogu 20.05.1999 otsusega nr 39 kehtestatud Kuuse tn, Kaarli tn, Side tn ja mere kalda vahelise ala detailplaneering.

2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.

Pärnu linnas kehtiv üldplaneering näeb ette Kuuse tn 4 kinnistul ühiskondlike hoonete maa juhtfunktsiooni. Kuuse tn 4 kinnistu on eraomandis. Ühiskondlike hoonete maa funktsiooni tõttu kinnistu omanik eraettevõtjana ei saa hoonet kasutusele võtta, kuna nimetatud juhtotstarve välistab ettevõtjal ettevõtluse kaudu tuluteenimise võimaluse.

Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on kehtiva üldplaneeringu juhtotstarbe muutmine osaliselt ärimaaks ja osaliselt korruselamumaaks.

Maa-alal kehtib ka Pärnu Linnavolikogu 20.05.1999 otsusega nr 39 kehtestatud Kuuse tn, Kaarli tn, Side tn ja mere kalda vahelise ala detailplaneering. Nimetatud detailplaneering määras lähtudes üldplaneeringust katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbeks ühiskondlike hoonete maa.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on planeerida Kuuse tn 4 kinnistule mitmfunktsioonilise hoone tarbeks uus maakasutuse sihtotstarve, mis võimaldab ettevõtjal kinnistul olemasoleva hoone asemele uus hoone ehitada või olemasolevale hoonele teostada ümber- ja/või juurdeehitus. Planeeritava kinnistu sihtotstarbeks kavandatakse korterelamumaa (EK) ja ärimaad (Ä). Korterelamumaa (EK) sihtotstarbe all kavandatakse eelkõige suvituskortereid. Ärimaa sihtotstarbe all kavandatakse majutushoonete maa (ÄM) ning kaubandus, toitlustus- ja teenindustevõtte maa (ÄK).

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on määrata ehitusõigus ning linnaehituslikud ja arhitektuursed tingimused. Linnaehituslike ja arhitektuursete tingimuste väljatöötamiseks telliti planeerimisprotsessi käigus Kuuse tn 4 kinnistule kolm mahulist eskiislahendust. Koostöös linnavalitsusega toimus eskiislahenduste analüüs, mille alusel koostati linnaehituslikud ja arhitektuursed tingimused.

Detailplaneeringu linnaehituslikud ja arhitektuursed tingimused peavad tagama Kuuse tn 4 kinnistule heade proportsioonidega ja miljösse sobiva hoonestuse rajamise.

Käesolev detailplaneering koostatakse maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse alusena Kuuse tn 4 kinnistul.

3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.

3.1. Planeeritava ala asukoht.

Planeeritav maa-ala on 3933 m² suurune kinnistu (62512:047:4900) ja paikneb Pärnus rannarajoonis muinsuskaitseala reg 27007 villade alal.

Planeeritav kinnistu on tasase reljeefiga ; kõrgus merepinnast on vahemikus 1.59-2.26 abs. Planeeringuala jääb mere võimaliku üleujutuse tsooni.

Planeeritav ala piirneb kirdest Kaarli tänavaga, loodest Kuuse tänavaga, kagust ja loodest Kuuse tn 6 kinnistuga (62512:047:0001).

3.2.Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.

Piirkonna areng on vastanud Pärnu linna üldplaneeringu arengusuundadele. Piirkonnas on peamisteks kasutusfunktsioonideks kultuuri- ja spordiasutustefunktsioon, majutusfunktsioon ja elamisfunktsioon. Majutusfunktsioon esineb nii suvekodude kui ka aastaringselt kasutuses olevate hotellidena ja SPA-dena. Lähiumbruses, planeeringu alast põhjapool, paiknevad ühepereelamud kui ka kahe korruselised korterelamud. Kuuse tn 4 asub kahe avalikus kasutuses oleva ala ja elamisfunktsiooni piiril.

Suveperioodil on piirkonnale omane muusika-, kultuuri- ja spordiüritused, mis toob lähipiirkonda ürituste ajal palju inimesi. Ürituste ajal tiheneb liiklus, kasvab parkimisvajadus ja suureneb majutuskohtade nõudlus. Pärnu rannapiirkonnas ürituste korraldamine on pikaajaline traditsiooniline tegevus, mille kaasneva negatiivse poolega (tihenev liiklus, müra) piirkonna elanikkond on harjunud.

Kuuse tn 4 kinnistu paikneb rannarajoonis Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal reg nr 27007. Kuuse tn 4 kinnistu asub Kuuse ja Kaarli tänava nurgal. Üle Kuuse tänava algab Pärnu rannapargi kaitseala (registrikood KL01200069).

Detailplaneeringu ala lääne küljel üle Kuuse tänava asub Pärnu Rannastaadion, mille ehitustööd said valmis 2016 aasta suvel ja tänaseks on staadion kasutusele võetud.

Detailplaneeringu ala kagu küljel asub Kuuse tn 6 kinnistu, millel kehtib Ranna pst 2 ning Kuuse tn 4 ja 6 kinnistute ja Ranna pst 4 krundi detailplaneering. Nimetatud detailplaneering planeeris Kuuse tn 6 kinnistule harjutusväljakute ja kergejõustiku harjutusradade maa-alaks. Käesoleval ajal toimub ka Ranna pst 4 ja Kuuse tn 6 kinnistu uue detailplaneeringu koostamine, mille eesmärgiks on parkimiskorralduse lahendamine ja kergejõustiku staadioni ümber kavandamine jalgpallistaadioniks.

Kuuse tn 4 krunt asub atraktiivses ja hooajaliselt väga aktiivses avalikus kasutuses olevas piirkonnas, kus esineb seoses üritustega kõrgendatud mürafoon (suveüritused, spordivõistlused, suur parkimise vajadus). Kuuse tn 4 omanikku on teavitatud piirkonna aktiivsest avaliku kasutuse funktsioonist ja seda peavad arvestama ka tulevased suvituskorterite omanikud.

Detailplaneeringu ala kirde küljel paikneb Kaarli tänav. Kaarli tänav hoonestati eelmise sajandivahetuse paiku historitsistlike villadega, mille tulemusel moodustus kõrgete viilkatustega, homogeenne ja terviklik elukeskkond.

Üle Kaarli tänava aadressil Kuuse tn 2 paikneb Olev Siinmaa poolt projekteeritud elamuna mälestis nr 27826, mis on peale pikka aega tühjana seismist hästi restaureeritud ja kasutusele võetud.

Piirkonna arhitektuurne dominant on Olev Siinmaa poolt projekteeritud Pärnu rannahotell mälestis nr 16701.

Rannahotelli kõrval üle randa viiva jalgte, paikneb Ranna pst 7 kinnistu, millel paiknevad sanatoorium Estonia ajast pärinevad kliimapaviljonid. Nimetatud maa-alale on kehtestatud 2014.aastal detailplaneering

ärihoone rajamiseks kõrgusega 13,5 m ja ehitusaluse pinnaga 1786 ruutmeetrit, kuid ehitusõigust pole veel realiseeritud.

Piirkonnas on oluline mõju kõrghaljastusel. Lähipiirkonnas tänavad on ääristatud puude alleedega, mis on tänaseks päevaks täisea saavutanud ja väärtuslikud hooned koos põlispuudega moodustavad Pärnu linnale olulise puhke- ja elamispiirkonna.

3.3. Maakasutus ja hoonestus.

Kuuse tn 4 kinnistu suurus on 3933 m². Olemasoleva kinnistu katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Kehtiva üldplaneeringu kohane juhtfunktsioon kinnistul on ühiskondlike hoonete maa (Üh).

Kinnistu on hoonestatud. Ehitusregistri andmetel asub kinnistul 430 m² ehitusaluse pinnaga 2-korruseline pansionaadi hoone, mille ehituslik kubatuur on 2113 m³.

Olemasolevale hoonele väljastati 29.11.2007 lammutusluba EL-2653, mis jäi oma kehtivuse ajal realiseerimata ja tänaseks päevaks on see aegunud.

Olemasolev hoone ehitati 1960 aastate alguses tolleaegse sanatooriumi Estonia korpusena.

Hoone on plaanilahenduselt L - kujuline ja paikneb krundil diagonaalselt. 2007 aastast seisab hoone kasutuseta.

3.4. Haljastus.

Kuuse tn 4 kinnistu on haljastatud ja sellel kasvavad hulgaliselt puid. Kinnistul paiknev kõrghaljastus on valdavas osas väärtuslik.

Kuuse tänava poolses küljes kasvavad hajutatult 4 okaspuud, Kuuse ja Kaarli nurgal lisanduvad kolm lehtpuud. Suurem puudegrupp paikneb kinnistu staadioni poolisel küljel, kus valdava osa moodustavad puuliikidest elujõus lehtpuud.

Krundi keskel siseõues paikneb vähe väärtuslik toomingas.

Väljaspool Kuuse tn 4 kinnistut paiknevad Kaarli tänava ääres tamme istutusread ja Kuuse tänava ääres Kuuskede istutusread.

Hoonetest ja teedest vabal maa-alal kasvab muru, mida on regulaarselt hooldatud.

3.5. Tehnovõrgud.

Mööda Kuuse ja Kaarli tänavat on välja ehitatud AS Pärnu Vesi kuuluv veetrass koos maakraaniga. Kuuse tn 4 kinnistu olemasolev liitumispunkt ühisveevärgiga paikneb Kuuse tänava äärses kaevus 506 (12-V-2).

AS Pärnu Vesi on piirkonda reovete kanalisatsioonitrassid liitumiskaevuga varem välja ehitatud. Reovete kanalisatsioonitrasside kulgevad piki Kaarli tänavat ja paralleelselt Kuuse tänavaga planeeritava kinnistu piiri lähedalt. Kuuse tn 4 on reovee kanalisatsiooniga liitunud kaevus nr 36 (12-V-2). Piirkond on varustatud ka sademeteve te kanalisatsiooniga. Sademeteve te kanalisatsioonitrass läbib Kuuse tn 4 kinnistut lääne küljelt.

Piirkonda on välja ehitatud kaugkütte soojatrass, mis kulgeb Kuuse tn 4 kinnistu lääne küljega paralleelselt haljasalal.

Kaarli tänaval paiknevast sidekaevust nr 800 (12-V-2) on hoonesse toodud maa-alt sidekaabel.

Mobiilside on piirkonnas olemas. Teenust pakuvad nii AS EMT, AS Elisa, AE Tele2 jt.

Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi regiooni poolt on sõlmitud elektrienergia ostu- müügi ja võrguteenuse osutamise leping. Olemasolev liitumispunkt paikneb Kuuse tn 4 hoonesse paigaldatud liitumiskilbis tarbija toitekaabli kingadel.

4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.

Pärnu linna haldusterritooriumil kehtib Pärnu Linnavolikogu poolt määrusega nr 26 20. september 2001 kehtestatud Pärnu linna üldplaneering aastateks 2001-2025. Pärnu linna üldplaneeringu ülesanne on kehtivast planeerimisest tulenevalt teiste hulgas maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine.

Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve on käesoleva detailplaneeringu koostamise alal tervishoiuasutuste ja ühiskondlike hoonete maa (Üh). Kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu koostamine toimus enne 2001 aastat ja kruntidele määrati kasutusotstarbed katastriüksuste sihtotstarbest lähtuvalt.

Nõukogude perioodil on Kuuse tn 4 kinnistule ehitatud pansionaat. Nõukogude ajal eraomand puudus. Pansionaat oli riikliku kuuluvusega. Nõukogude ajal pansionaat oli edukalt kasutuses, kuna Pärnu linn oli hinnatud kuurort kogu Nõukogude Liidus.

Hoone aktiivne kasutus hakkas langema peale uue Eesti Vabariigi aegu.

Kuuse tänav 4 kinnistu on pindalalt liiga väike suuremahulise investeeingu tegemiseks. Kinnistu on 3933 m². Suuremad sanatooriumid enda koosseisu Kuuse tänav 4 paiknevat pansionaati ei soovinud, kuigi Kuuse tn 4 kinnistu asukoht on väga hea puhkemajanduse arendamiseks. Läheduses paikneb edukalt toimiv Tervise Paradiis, kuid viimati nimetatud maa-ala arenduse potentsiaal oli kordades suurem, kui Kuuse tn 4 kinnistul.

Samas Kuuse tänav 4 kinnistu arendamist mõjutab lähedal asuv Pärnu Rannahotell, mis on piirkonna arhitektuurne dominant ja selle rolli säilitamine tuleb tagada ka tulevikus.

Kuuse tn 4 kinnistu paikneb Kuuse ja Kaarli tänava nurgal. Kaarli tänav on eliitne villade rajoon, kus on valdavaks elamisfunktsioon, millele lisandub majutusfunktsioon.

Maa-alal kehtib Pärnu Linnavolikogu 20.05.1999 otsusega nr 39 kehtestatud Kuuse tn, Kaarli tn, Side tn ja mere kalda vahelise ala detailplaneering.

Kehtestatud detailplaneering lubab kinnistule ehitada kolmekorruselise hoone, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 1376 m², krundi sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa.

1999 aastal kehtestatud detailplaneeringut ei ole realiseeritud.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

5.1.1. Ettepanek.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta Pärnu linna üldplaneeringut järgmiselt:

kehtestada Kuuse tn 4 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks 33% ärimaa ja 67% korruselamumaa.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek tugineb kohaliku omavalitsuse hinnangul maakasutuse juhtotstarbe olulisele muutmise sättele.

5.1.2. Põhjendus.

Ettepanek on põhjendatud järgmistest asjaoludest:

Kuuse tn 4 kinnistul kehtib Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt ühiskondlike hoonete maa (Üh) juhtotstarve. Teatavasti kuulub ühiskondlike hoonete maa juhtotstarbe alla kasumit mittetaotlevad sotsiaalsfääriasutuste ja valitsusasutuste alune maa ning nende teenindamiseks vajalik maa. Näiteks kultuuri- ja spordiasutuste maa, sakraarasutuste maa, koolieelsete lasteasutuste maa, tervishoiu- ja veterinaarasutuste maa kui ka valitsuse- ja omavalitsuse maa. Ühiskondlike hoonete maa tähendab funktsiooni, mis ei ole kooskõlas eraettevõtluse eesmärkidega ning välistab sisuliselt eraomanduses oleva kinnistu kasutusele võtmise. Seega on maa sihtotstarbe muutmine eraomandis oleval kinnistul vältimatu.

Kuuse tn 4 kinnistu üldplaneeringu järgne juhtotstarve (Üh) on antud piirkonnas erandlik. Piirkonnas on määratud üldplaneeringu järgi domineerivateks sihtotstarveteks ärimaa, väikeelamumaa ja üldmaa juhtotstarbed.

Kuuse Arenduse OÜ on talle kuuluval Kuuse tn 4 kinnistule pikka aega kaalunud mitmeid äriplaanide ja otsinud partnereid, kellele oleks huvi antud kohas ühiskondlike hoonete sihtotstarbele vastavat tegevust arendada. Nimetatud eesmärkidel huvilised on puudunud ja seega on pikka aega kinnistul seisnud tühi hoone.

Samas on atraktiivsesse rannapiirkonda kooli, lasteaia, meditsiinasutuse või valitsushoone rajamine asukohalt sobimatu. Ka eelpool nimetatud hoonete tüpoloogia ei sobitu piirkonna hoonestuslaadiga. Kuuse tn 4 kinnistu hoonestamisel tuleb eelkõige silmas pidada, et hoone kõrgus ja korruselisus (mahu suurendamine kõrgusesse) ei hakkaks domineerima ümbruskonna oluliste hoonete, eriti Pärnu Rannahotelli üle.

Linna arenguvisioni kohaselt võib maa-ala hakata kasutama puhketeeninduse sihtotstarbelise alana. Puhketeeninduse maa-ala on piirkond, kus paiknevad linna puhkemajandust toetavad äri- ja teenindustevõtted, haljasalad ning puhke ja spordirajatised. Kaasaegset arengut silmas pidades osutub olemasolev Kuuse tn 4 kinnistu pindala liiga väike eelpool välja toodud hoonete komplekside rajamiseks. Kinnistu suurust ei saa võrrelda Terviseparadiisi, Hedron SPA, Rannahotelli suurusega.

Eeltoodust lähtuvalt on kompromisslahendusena mõistlik Kuuse tn 4 kinnistule rajada mitmefunktsiooniline hoone, kus oleks esindatud osaliselt elamumaa sihtotstarve ja vähemal määral ärimaa sihtotstarve.

Elamumaa sihtotstarbe seadmisel on suundumus suvituskorterite rajamisele, kuna piirkond on suvesündmuste tõttu avalike ürituste rikas, millega kaasneb müra. Kõrvale rajatav jalgpallistaadion suurendab võistluste korral mürafooni aprillist oktoobrini.

Korterid sobivad ka hästi sportlastele, kuna läheduses on head treenimise võimalused. Lisaks Rannastaadionile planeerib Pärnu linn naabrusesse kaasaegset jalgpalliväljakut.

Arvestades kinnistu piirnemist vaikse väikeelamutega hoonestatud Kaarli tänava ääres on elamufunktsioon märksa vaiksemat naabrust pakkuv kui hotell oma ööpäevaringse sagimise ja tihedama liiklusega.

Osaline ärimaa sihtotstarve tagab avalikkusel sissepääsu hoonesse, toitlustus- ja teenindusfunktsiooni või lisanduva majutusfunktsiooni kaudu. Kuna kinnistu paikneb valdavalt avaliku kasutusfunktsiooniga linnaruumis, siis sulgeks 100% elamumaa sihtotstarbe seadmine kinnistule avaliku kasutusfunktsiooni, mis ei sobitu ümbruskaudsete hoonete kasutusviisiga. Seetõttu on olnud oluline hoonesse avaliku kasutusega ruumid planeerida.

Kinnistule kaaluti ka põhjalikult hotelli rajamist. Kuid ilma SPA-teenuste pakkumiseta ei ole majanduslikult võimalik talve perioodil hotelli töös hoida.

Kuuse tn 4 kinnistule planeeritud korterid oleks küll tõenäoliselt rohkem kasutuses suvehooajal ja nädalavahetustel, kuid hoone on kasutusel aasta ringselt.

Käesoleva detailplaneeringu soovitakse leida planeeringulahendus, mis võimaldaks Kuuse tn 4 kinnistut taas kasutusele võtta ja tagaks kinnistu kasutuse suuremal või väiksemal määral aastaringselt.

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Detailplaneering Kuuse tn 4 kinnistu jagamise ettepanekut ei esita. Kinnistu säilib olemasoleval kujul 3933 m² suurusena. Olemasoleva kinnistu kuju ja suurus vastab ajalooliselt antud piirkonnas välja kujunenud kruntide jaotusele.

Detailplaneeringuga muudetakse Kuuse tn 4 kinnistu kasutamise sihtotstarvet.

Krundi kasutamise sihtotstarve kehtiva Planeerimisseaduse tähenduses on võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutama hakata.

Detailplaneeringu järgi Kuuse tn 4 krundi uueks kasutamise sihtotstarbeks planeeritakse korterelamu maa (EK) 67% ja majutushoonete maa (ÄM) ning toitlustus- teenindustevõtte maa (ÄK) kokku 33%.

Katastriüksuse sihtotstarbe nimetuse andmine toimub „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel, mis on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155.

Katastriüksuse sihtotstarve on Kuuse tn 4 kinnistule planeeritud 67 % elamumaa ja 33% ärimaaks. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Siinkohal juhime tähelepanu, et katastriüksuse sihtotstarve võib olla erinev krundi kasutamise sihtotstarbest, sest detailplaneeringuga määratav sihtotstarve on otseses seoses krundi planeeritud kasutamisega, mis võib olla täpsem kui katastris määratletud sihtotstarve.

5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Planeerimisprotsessi käigus korradati kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus, mille eesmärgiks oli krundile parima hoonestuse, juurdepääsude, parkimise ja haljastuse lahenduse leidmine.

Osalejate vahel jäeti parim lahendus välja kuulutamata, kuna osades esitatud lahendustes oli parimaks krundi planeerimine ja mahuline lahendus ebasobivam, teistes töodes mahuline lahendus parem ja krundi planeering vastuoluline.

Tööde analüüsimisel koostöös linnavalitsusega selgitati välja olulised planeerimisprintsüübid, mis on esitatud alljärgnevalt:

1. Kuuse tänavalt autode juurdepääsu mitte kavandada. Juurdepääs planeerida Kaarli tänavalt, säilitada algne sissepääsu lahendus.
2. Hoone kavandada arhitektuurselt heal tasemel. Mitte kasutada tüüpeid kortermajade lahendusi. Arvestada sobivust ümbruskonda. Mitte kasutada hoone fassaadidel kirkaid lahendusi.
3. Kuuse tänava poole kavandada kahe korruselise osa. Kolmekorruselise hooneosa kavandada Kuuse tn 6 (staadioni) poole. Staadioni poole ei ole soovitatav korterite kavandada (koridorid, panipaigad, trepikoda), hooneosa paigutada paralleelselt staadioni küljega, et hoone täidaks müra tõkestamise funktsiooni.
4. Kuuse tänava ja Kaarli tänava poole kavandada isikupärasem nurgalahendus. Hoone kõik küljed peavad olema vaadeldavad.
5. Hoonesse kavandada mitmeid sissepääse. Sissepääsud siduda olemasolevate jalgteedevõrguga.
6. Parkimisalad hajutada mitmesse gruppi. Eristada parkimine elanikele, ärikliendile kui ka majutusteenuse kasutajatele.

7. Haljasalade kavandamine pargiprintsiibil. Põlispuude säilitamine. Oluline osa jalgteedel, aiavalgustusel, terrassidel. Kavandada välikohviku ala avalikuks kasutuseks ja privaatsem terrass elanike tarbeks.

Eskiislahenduste analüüsi käigus välja töötatud printsiipide alusel koostati käesolevas detailplaneeringus arhitektuursed nõuded ja hoonestusalad. Hoonestusalad on krundi osad, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid ja see on määratud joonistel.

Kuuse tn 4 kinnistu EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – korterelamu maa (EK) 67% ja majutushoonete maa (ÄM) ja toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 33% . (Katastri sihtotstarve elamumaa 67% ja 33% ärimaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 2 hoonet.
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala -770m2 ehitisealune suletud brutopind. Lubatud täiendav 100 m2 ehitise avatud brutopinnale, mille hulka kuuluvad rõdud, varikatused üle 1m2 ja terrassid.
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus – 11 m kolmekordsel osal/ 9 m kahekordsel osal. Kahekordne hooneosa peab olema vähemalt ehitisealusest pinnast vähemalt 25 %.
- 5) maa-alune korrus puudub.

Nagu eelpool öeldud, tuleb hoone kavandamisel pöörata suurt tähelepanu hoone arhitektuurile. Oluline on Kuuse tänava äärde äriefunktsioone hooneosa kavandamine, kust oleks hooneosa sissepääsud hästi leitavad. Nimetatud hooneosa planeerida kahe korruselise. Katusele on lubatud ka soovi korral katuseterrass. Kohvik-restoranile näha ette suveterrass, kuhu on tagatud pääs jalgteedelt. Kuuse ja Kaarli nurgale kavandada isikupärane nurgalahendus (lubatud ka kumerpinna või ärälõigatud nurga kasutamine), kuid hoonefronidid Kaarli tänava pool ja Kuuse tänava pool planeerida põhimahult tänavatega paralleelselt.

Korterelamu kolme korruselise planeerida Kuuse tn 6 kinnistu poole.

Hooneosade vahele on soovitatav näha ette siseterrassiga õueala koos valgustitega ja dekoratiivhaljastusega. Hoonele ette näha rõdud ja varikatused. Rõdudele, terrassidele ja varikatustele on lubatud täiendav hoonestusala, mis lisandub lubatud hoone ehitisealusele pinnale 770 m2. Rõdudele, välitrepile ja varikatustele on reserveeritud täiendavalt 100m2 ehitusala, mida on lubatud kasutada hoonele liigendatusele ja suuremete rõdude väljaehituseks. Rõdupiirded projekteerida läbipaistvad (nt klaasist) eesmärgiga, et need ei suurendaks visuaalselt hoone mahtu.

Katuselahenduseks kasutada madalakaldelist katust vahemikus 1-10 kraadi. Soovitatav on parapettide kasutus. Tagada hoone mahtude mõõdukas liigendus.

Vältida liiga ekstravakantseid lahendusi. Piirkonnas peab domineerima Rannahotelli arhitektuurne lahendus.

Fassaadide materjalikasutuses on aktsepteeritav heledatooniline krohv, klaas, puit ja vähesel määral kivist fassaadiosad.

Hoone eskiislahenduse koostamisel järgida Muinsuskaitse eritingimusi ja eskiislahendus kooskõlastada nii Pärnu Linnavalitsuse Planeerimisosakonna linnaarhitektiga kui ka Muinsuskaitseametiga. Eskiisprojekti kooskõlastavate materjalide hulka kuulub ka asendiplaaniline lahendus.

Täiendavaid ehitisi kinnistule rajada ei ole lubatud (ka 20-60m2 ehitised keelatud). Alla 20m2 ehitisi on lubatud rajada lehtla 1tk, kuid see peab paiknema krundi kagu nurgas tagumises osas.

Kõik abiruumid lahendada hoonete

Detailplaneeringuga kavandatav ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes, mistõttu ei ole vajalik teostada keskkonnamõjude strateegilist hindamist.

Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded .		
NR.	Nõude sihtgrupp	Kuuse tn 4
1.	Krundi pindala	3393 m2
2.	Täisehituse protsent	23%ehitise suletud brutopinnale. 3% ehitise avatud netopinnale. Märkus: Muinsuskaitse eritingimused lubasid 787m2 ehitisealust pinda, mis on täisehitusprotsendina 23,2%.
3.	Hoonete suurim lubatud arv	2 hoonet Lubatud ka lahendada kahe eraldiseisva hoonena.
4.	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	770m2 ehitise suletud brutopind. 100m2 ehitise avatud netopind - siia alla kuuluvad ainult lahtised rõdud, 1m kõrgused terrassid, varikatused.
5.	Minimaalne tulepüsivus klass	Vastavalt projektile
6.	Sokli suurim kõrguslik sidumine so esimese korruse põrandapind	Hoonel - kuni 3.00 absoluutkõrguseni. Terrasside kõrgus vastavalt projektile.
7.	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	11 m kolme korruselisel osal 9 m kahe korruselisel osal
8.	Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus	Osaliselt kolm korrust ja osaliselt kaks korrust. Asukohad määratud joonisel. Kahe korruse osa min. 25% Kelder ei ole lubatud .
9.	Hoone katusekalle ja materjal	1- 10 kraadi /plekk-katus või SPS-kate
10.	Hoone välisviimistlus materjalid	Krohv, puit, klaas, vähesel määral kivi.
11.	Fassaadi nõue	Hoone kõik fassaadid peavad olema vaadeldavad. Arhitektuurseks peavaateks on vaade Kaarli ja Kuuse tänava ristmikult.
12.	Piirded	Kinnistul pole piirded lubatud Kaarli ja Kuuse tänavate ääres. Kinnistu lõuna küljel lubatud 1,5 m kõrgune piire. Kuuse tn 6 kinnistuga ühisele piirile paigaldatakse 1,5 m piire. Haljaspiiret on lubatud kasutada kogu krundi ulatuses va Kaarli ja Kuuse tänava nurgal.
13.	Hoone katuse harja suund ja tüüp.	Katusekalle 1-10 kraadi. Lamekatus. Katusekalded vastavalt projektile.
14.	Ehitiste vahelised kujad	Naaberhoonetega kuja enam kui 8 m kuja.
15.	Lammutatavad ehitised	Uusehituse korral lammutatakse olemasolev hoone. Olemasoleva hoonele juurde ja ümberehitus lubatud järgides kehtestatud arhitektuurseid nõudeid.
16.	Servituut	Servituudi seadmise vajadus puudub.
17.	Juurdepääs	Autotranspordi juurdepääs Kaarli tänavalt. Jalakäijate juurdepääsud Kaarli ja Kuuse tänavatelt.
18.	Heakord ja haljastus	Säilitada kõrghaljastus. Haljastuses kasutada pargi kujunduse võtteid.

5.4.Muinsuskaitse eritingimuste nõuded.

5.4.1. Hinnang kavandatavale tegevusele ja üldplaneeringu muudatusele.

Olemasoleva amortiseerunud sanatooriumihoone rekonstrueerimine/asendamine uue äri- ja elufunktsiooniga hoonega on rannarajooni miljöö ja arengu seisukohalt tervitatav. Kinnistul praegu kehtiva ühiskondlike hoonete maa funktsiooni muutmine osaliselt äri- ja osaliselt elamumaaks on arvestades piirkonna puhketeeninduse sihtotstarvet kavandatavas planeeringus igati sobiv, suvituskorterite eelistamine n.ö tavalisele majutusasutusele on naabruses paiknevate väikeelamute jätkusuutlikkuse seisukohalt sobivam lahendus.

5.4.2. Asetus kinnistul.

Uue hoone rajamisel peab kavandatud hoonestus arvestama krundil väljakujunenud hoonestustraditsiooni, mis eristab seda naabruses paiknevast villade alast.

Hoone paigutamine kinnistu piiride suhtes esifassaadiga diagonaalselt, rõhutab tema erisust regulaarse planeeringuga Papli-Kaarli kvartalite suhtes, samas peavad Kuuse ja Kaarli tänavate äärsed ehitusjooned kulgema paralleelselt tänavaga.

Hoone ei tohi ulatuda kinnistu piirideni ühestki küljest ja peab olema ümbritsetud valdavalt haljastusega.

5.4.3. Mahud ja kõrgused.

Muinsuskaitseala kaitsevööndis ei ole otseselt mahupiiranguid, on aga nõue vältida järske kontraste muinsuskaitse ala piiril. Muinsuskaitsealale jääb staadionihoone kõrgusega 11,5 m maapinnast, teisele poole Kaarli pst muinsuskaitseala kaitsevööndis on väikeelamud kõrgusega 8-9m ja teisele poole Ranna pst on detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigus kuni 13,5 meetri kõrguse hoone püstitamiseks. Arvestades kavandatava hoone paiknemist nn puhvertsoonis väikeelamute piirkonna ja staadioni ja kavandatava mereäärse majutushoone vahel, on mõistlik lähtuda muinsuskaitsealal kehtivast kõrguspiirangust 11 meetrit (kuni 3 korrust), mis jääb sobivalt ümbritseva hoonestuse kõrguste vahemikku.

Ehitusaluse pinna puhul on mitmeid alusmaterjale, millest lähtuda. Kuni kolmekorruselise hoone jääb oma olemuselt korruselamute (alates kolmest korrusest) ja väikeelamute (kuni kaks, erandina kolm) korrust piirimaile. Näiteks kehtiv üldplaneering sõnastab: „Korruselamute krundi suuruseks arvestada korruste kogupind + ehitusalune pind. 2. Planeerida haljastusala vähemalt sama suurusega kui kogupinna suurus“. Kuigi hoone juhtfunktsioonist 1/3 oleks ärimaa, siis arvestades eelmainitud valemit saame hoone ehitisealuse pinna suuruseks maksimaalselt 980 m², koostatav üldplaneering lubab korruselamute korral ehitusaluseks pinnaks kuni 30% kinnistu pindalast, mis oleks käesoleval juhul 1311m². Ilmselgelt on need numbrid hoone asetust arvestades liiga suured ja õige on lähtuda väikeelamutele ettenähtud täisehitusprotsendist 20%, mis võimaldab hoone maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks **787m²** (detailplaneeringu algatamises on soovitud 765 m²). Lisaks soovitakse krundile kavandada parkimist, mille tasapind on maapinna suhtes allapoole viidud ja osaliselt kaetud haljastatud katusega. Seda võib käsitleda pigem kinnistu maastikulise lahendusega ja see ei pea mahtuma eelpoolmainitud ehitusala piiresse. Parkimisala suurus võib olla maksimaalselt 300m².

5.4.4. Arhitektuur

- Arvestades kinnistu ruudukujulist konfiguratsiooni, peaks ka hoone olema võimalikult sümmeetriline keskpunkti suhtes, vältida riskülikulist hoonemahtu.
- Hoone peaks olema kavandatud rannapiirkonda sobivalt õhulisena.
- Vältida tuleks imiteerivaid ja rõhutatult kaasaegseid materjale. Arvestades naabruses paiknevat staadioni ja vaatevälja jäävaid silmapaistvaid tsariaegseid suvitusarhitektuuri näiteid (Kuuse 3, Tammsaare 11), on soovitatav 1/3 fassaadi ulatuses kasutada puitu.
- Arhitektuurikeel minimalistlik, vältida liigset pretensioonikust.
- Arvestades hoone paigutust hoonestamata kvartali nurgal (hoonel puudub n.ö tagakülg), peavad kõik fassaadid olema esinduslikult kujundatud ja n.ö vaadeldavad.
- Kasutada lamekatust, vältida liigendatud katusemaastikku.
- Arvestades linnaehituslikult esinduslikku positsiooni korraldada kutsutud arhitektuurikonkurss vähemalt kolme osalejaga. Esitatud töödele võtta ka muinsuskaitse hinnang.

5.4.5. Parkimine, teed, piirid ja tehnovõrgud jms

- Parkimine lahendada kinnistu piires, soovitud lahendus, kus parkimine on viidud hoovi pinnast madalamale ja osaliselt kaetud murukatusega on muinsuskaitsealiselt aktsepteeritav. (Planeeringu koostamise käigus on loobutud parkimise viimist olemasolevast maapinnast madalamale tasandile üleujutuse ohu tõttu.)
- Kinnistule juurdepääs jalakäijatele kavandada Kuuse ja Kaarli tänavate nurgalt, kus see ajalooliselt on olnud.

- Tehnosüsteemid (sh elektrikapid) peavad olema maksimaalsel võimalikul viisil integreeritud hoone mahtu.
- Kinnistut peab esifassaadi joonelt (diagonaalse asetusega tänavate nurga suhtes) jääma piireteta. Hoone ette jäävat ala on lubatud kujundada ja vähesel määral piirata haljastusega.

5.5. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.

Ranna pst 4 ja Kuuse tn 6 kinnistu detailplaneeringu koostamise käigus määrati Kuuse tn 6 kinnistu loode poolsele küljele (Kuuse tn 4 kinnistu naabrusesse) avaliku kasutusõigusega uus jalgtee. Planeeritud jalgtee kavandati olemasoleva poopuu allee vahele. Olemasolev Kuuse tn 6 kinnistu loode poolne piirdeaed likvideeritakse, kuna see ei asunud kinnistute vahelisel piiril vaid planeeritud jalgtee asukohal allee puude vahel.

Kuuse tn 6 ja Kuuse tn 4 kinnistute ühisele piirile planeeriti 1,5 m kõrgune piirdeaed. Poopuude ja uue jalgtee vahele Kuuse tn 6 kinnistule jalgpalli väravate taha planeeriti täiendavat 6 m kõrgune pallivõrguga piirdeaed. 6 m piirde ja pallivõrgu paigaldab staadioni rajaja. Nimetatud kokkulepe sõlmiti Kuuse tn 6 detailplaneeringu vastuväite maha võtmisel Kuuse tn 4 kinnistu omaniku poolt.

Kuuse tn 4 kinnistul kasvab rikkalikult kõrghaljastust.

Hoonestusala ja parkimisalad on valitud selliselt, et krundil säiliks olemasolev haljastus.

Maha võetav puu on keset õue kasvav toomingas.

Kaarli tänava ääres on planeeritud puuduvate tammede asemele istutada 3 uut tamme, et taastada tammeallee terviklikkus.

Kinnistu taha küljele ja kirde nurka on planeeritud 8 uut seedermandi, mis ei kasva kõrgeks, kuid tagavad Kuuse tn 6 kinnistu poolt visuaalse piirde ja müra summutust.

Sammuti on kinnistu tagumisse külge krundi piirile kavandatud hekk.

Krundi hoonestusala ja teede ümbrusesse on rajatud muru. Parkimiskohtade juurdepääsuks kasutada murukivi. Haljastuse rajamise osakaal planeeritava krundi pindalast tagada minimaalselt 30%. Kohtades, kus kõrghaljastus puudub, istutada parkimiskohtade äärde hekke. Haljastus kavandada piirkonnas ajaloolist traditsiooni ja hoonega kokku sobiva lahenduse kasutamist. Projekti koostamisel kaasata eriala spetsialist.

Kinnistu haljastamisel säilitada pargilik miljöö. Kinnistu tagumisse ossa planeerida lastemänguväljak.

Krundi heakorramisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest ning Pärnu linna heakorra eeskirjadest. Prügi tuleb hoida selleks planeeritud tsooni paigaldatud konteineris, mille regulaarselt tühjendamiseks sõlmitakse vastav leping. Lumi tuleb lükata tühjale platsile. Lund mitte ladustada haljasaladele. Lume rohkuse korral tuleb kinnistu omanikel korraldada lume äravedu.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele, ei ole lubatud piiret paigaldada Kuuse ja Kaarli tänava äärsetele krundi piiridele. Kuuse tn 4 kinnistu lõuna ja ida poolsele küljele on lubatud paigaldada läbipaistev 1,5 m kõrgune piire. Lisaks on soovitatav kasutada lõuna poolsel küljel haljapiiret.

Kinnistu sees erinevate kasutusfunktsioonide eristamisel kasutada hekke, dekoratiivseid aiaelemente või terrassi piirdeid.

Prügikonteiner paigaldada hoone mahtu või Kaarli tänava äärde kirde nurka. Prügikonteineri ümber rajada ääris või prügimaja.

5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Kuuse ja Kaarli tänava liikluskorralduses käesolev planeering muudatusi ei kavanda.

Planeeritavale kinnistule on juurdepääs lahendatud ajalooliselt välja kujunenud asukohast Kaarli tänava algusest sissesõiduks ja samalt tänavalt kinnistu kirde küljelt väljasõiduks.

Jalakäijate juurdepääse kinnistule on mitmeid. Seda tingib asjaolu, et soovitakse säilitada algupärast jalgteede võrgustikku. Kaarli tänava ääres jalakäijate tee puudub. Kaarli tänava äärde ristmikult suunaga hoonestusala suunas rajatakse murukivist jalgteed, mis tagab krundile juurdepääsu linnast saabujaile.

Kuuse tänava ääres paikneb 4,5 m laiune jalgteed kuuse allee vahel. Sellega paralleelselt paikneb Kuuse tänava ääres 1,0 m väike jalgrada, mis on ühendatud planeeritava kinnistu siseteedega. Selle lahenduse käesolev detailplaneering säilitab. Eesmärgil, et säilitada kinnistu haljastuses ja heakorras pargilik miljö, kavandati ka krundi tagaküljelt jalakäija ligipääs nii kohviku külastajale terrassile või elanikele otsepääsuks randa.

Kinnistu omanike ja külastajate autode parkimine on ette nähtud korraldada oma krundi piires hoovialal. Hoovialal liigelda piiratud kiirusega 20 km/h. Hoovialalt väljasõitu sooritades jälgida liiklusohutuse nõudeid. Tööde teostamisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivast Ehitusseadustikust, MKM määrustest ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjadest.

Kinnistu parkimine on lahendatud kolme hajutatud parkimisgrupi moodustamisel.

15 kohaga parkimisala on moodustatud Kuuse tn 6 kinnistu (staadion) poole, et tekitada planeeritava hoone ja staadioni vahel vahetsooni. Parkla on planeeritud elanikele.

Hoone ette sissesõidu tee äärde on kavandatud 6 kohaline parkimisala 45 kraadise nurga all, millest kolm kohta on kavandatud elanikele ja 3 kohta majutuskohtade teenindamiseks. Kui hoonestus astub kavandatust veel tagasi, on lubatud maja ees parkimine lahendada 90 kraadise nurga all, kuid üle 9 parkimiskoha sellesse gruppi moodustada ei või.

Kinnistul loode küljel on planeeritud 4 parkimiskohta toitlustuse- ja teeninduse kliendi tarbeks.

Parkimisalade juurdepääsud kombineerida murukiviga.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade vähim arv krundil lahendada vastavalt normatiivsele dokumendile EVS 843:2016.

Elamute parkimismatiiv, parkimiskoht/elamu (korter)

Elamu liik	Elamu asukoht					
	Linnakeskus		Korruselamute ala		Väike-elamute ala	
	Uus	Olev	Uus	Olev	Uus	Olev
1-2 toaline korter	0,9	0,6	1,3	0,7	1,5	1,0
≥ 3-toaline korter	1,1	0,8	1,5	0,9	1,7	1,1

Eesti linnade ehitiste parkimismatiivid

Jkn	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ette nähtud kohtade arv
1.	Korterelamu	Max 18 korterit	23 kohta	23 kohta
2.	Kohvik restoran	1/270	2 kohta	2 kohta
3.	Hotell	1/200	4 kohta	4 kohta

Hoone ette sissepääsu juurde paigaldada jalgrattahoidjad.

Käesoleva detailplaneeringu alusel Pärnu Linnavalitsusel täiendava tee rajamise-, valgustamise ja korrashoiu kohustus puudub.

5.7. Tehnovõrgud- ja rajatised.

Vesivarustuse ja reovete kanalisatsiooni planeerimise ja projekteerimise aluseks on AS Pärnu Vesi tehnilised tingimused „Pärnu linnas asuva Kuuse 4 (62512:047:4900) kinnistu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (edaspidi ÜVK) liitumise projekteerimiseks ja ehitamiseks“ digitaalselt kinnitatud 29.11.2017.

5.7.1.Veevarustus.

Kinnistu on varustatud veega Kuuse tänava torustikust. Planeeritud uus ühendustorustik alates Kuuse tänava ühisveevärgi torustiku sõlmest nr 506 (12-V-2) koos maakraani paigaldusega vahetult enne kinnistu piiri. Lähim tuletõrjehüdrant nr 407 asub sõlmes nr 526 (12-V-2), Ranna pst ja Kuuse tn ristmikul, mille mõõdetud vooluhulk 05.07.2016. a seisuga on 34,6 l/s.

Veevarustuse ühendus teha kinnistu piiri juurde paigaldatava maakraaniga pärast liitumislepingu kohustuste täitmist. Kogu kinnistu veevarus rajada peale peaveemõõtjat.

5.7.2. Reovete kanalisatsioon.

Kinnistu on kanaliseeritud Kuuse tänava ühisreoveekanaliseerimise kaevu nr 36 (12-V-2). Lähimaks ühenduspunktiks ühisreoveekanaliseerimisega on veel kaev nr 15 (12-V-2) Kuuse tänaval. Ühendused teha reoveekanaliseerimise kaevudesse nr 36 (12-V-2) ja nr 15 (12-V-2) pärast liitumislepingu kohustuste täitmist.

Vana kanalisatsiooniühendus likvideerida alates kaevust nr 59 (12-V-2) kuni kaevuni nr 44 (12-V-2).

5.7.3. Sajuvee kanalisatsioon.

Kinnistu on kanaliseeritud Kuuse tänava sademeveekanaliseerimise kaevu nr 42 (12-V-2). Lähimaks ühenduspunktiks ühissademevee kanalisatsiooniga on kaev nr 40 (12-V-2) kinnistul Kuuse 4.

Ühendus teha kaevu nr 40 (12-V-2) pärast liitumislepingu kohustuste täitmist.

Vana sademeveekanaliseerimise ühendus likvideerida alates kaevust nr 46 (12-V-2) kuni kaevuni nr 45 (12-V-2).

5.7.4.Elektrivarustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on väljastanud Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 300423 21.07.2017. Kuuse tn 4 kinnistu hoonele on planeeritud 100A.

Ehitiste ning kõrghaljastuse planeerimisel arvestada kehtestatud ja planeeritavate maakaabelliini kaitsevöönditega (äärmisest kaablist 1 m) ja õhuliinide kaitsevööndiga (alla 1 kV pingega liinidel 2 m teljest, kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m teljest, 35-110 kV pingega õhuliinide korral 25 m liini teljest, alajaamadel 2 m seinast).

Kinnistu varustamine elektrienergiaga näha ette olemasoleva Kuuse alajaama F6 baasil. Kinnistul näha ette Elektrilevi OÜ 0,4 kV tehnotrass koos liitumiskapiga. Kapp planeerida kinnistu piiri lähedusse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

5.7.5.Side.

Kehtivad sideteenuse lepingud kinnistul puuduvad.

Mobiilside on piirkonnas olemas. Teenust pakuvad nii AS EMT, AS Elisa , AE Tele2 jt. Kogu hoone sidevarustus tagatakse tulevikus uue loodava sideteenuse lepingu baasil.

5.7.6. Küte.

Kuuse tn 4 kinnistu paikneb Pärnu linna kaugküttepiirkonnas.

Trassivaldajatelt tellitud tehnilised tingimused.

Osa koostamisel.

5.8. Tuleohutuse tagamine.

Hoonestus on lubatud kas TP-1, TP-2 või TP-3 tulepüsivusklassis. Täpne tulepüsivusklass määratakse projektiga. Tuleohutuse osa projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr 315 ja projekteerimismidest EVS 812-6:2012. Kinnistule kavandatakse I ja II kasutusviisi hooneid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teisele hoonele, kusjuures juhul, kui hoonetevaheline kuja on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude meetmetega.

Krundi juurdepääs on tagatud 6 m laiuselt Kaarli tänavalt.

Lähim tuletõrjehüdrant nr 407 asub sõlmes nr 526 (12-V-2), Ranna pst ja Kuuse tn ristmikul, mille mõõdetud vooluhulk 05.07.2016. a seisuga on 34,6 l/s. Tulekustutusvee vajalik veekogus on hoonele 15 l/sekundis.

5.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Detailplaneeringuga nähakse ette kuritegevuse riskide vähendamiseks kinnistu ümber rajada piirded. Krundi territooriumile paigaldada välisvalgustus. Hoonestus varustada valvesignalisatsiooniga või kasutada turvafirma valveteenust.

5.10. Keskkonnatingimused.

Kuuse tn 4 detailplaneering ei näe ette ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine ja ei sea planeeringu alal keskkonna eritingimusi. Teemat on täpsemalt käsitletud Pärnu linnas, Kuuse tn 4 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus. (Adapte Ekspert OÜ 18.09.2017).

Kuuse tn 4 detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju, planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta keskkonna vastupanuvõime ületamist.

Kuuse tn 4 detailplaneering ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid. Maa-alal ei esine väärtuslike taimekoosluste olemasolu, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara ehk siis keskkonnamõju ei ole KEHJS mõistes oluline.

Planeering koostatakse varem väljakujunenud infrastruktuuriga elurajooni. Kaarli ja Kuuse tänaval on välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonivarustus. Seega olmeheitvete reostust keskkonnale ei teki.

Kruntide jäämekorraldus on reguleeritud Pärnu linna heakorraeskirjaga, mille kohaselt on kohustuslik prügi kogumine, sorteerimine ja äravedu käitlusjaamadesse. Prügikonteinerid paigaldatakse tänava poolsele krundipiirile või hoonemahu sisse. Prügi- ja jäätmega keskkonna reostust piirkonnas ei tekitata.

Kuuse tn 4 kinnistu naabruses koostatakse Kuuse tn 6 kinnistu detailplaneeringut, mis näeb maa-alale ette spordiväljaku rajamist. Sellest tulenevalt on ette näha piirkonnas müra ja valgusreostuse suurenemist.

Kuuse tn 4 hoone rajamisel võtta tarvitusele ehituslikke meetmeid müra leviku ja valgusreostuse takistamiseks. Hoone projekteerimisel kavandada koridor, trepikojad, ühendusteel Kuuse tn 6 kinnistu poole. Vältida elu- ja äriruumide paiknemist Kuuse tn 6 kinnistu poole. Kuuse tn 6 kinnistu poole on planeeritud kolme korruseline hoonemaht, mis takistab valguse ja müra levikud teiste hoonesade suunas.

5.11. Kehtivad piirangud.

5.11.1. Servituudid.

Selgitatakse välja detailplaneeringu koostamise käigus.

5.101.2. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsendused.

Planeeringu alal puudub vajadus teha ettepanek maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Planeeritaval kinnistul puudub vajadus määrata riigikaitse otstarbega maa-alasid. Kinnistu paikneb Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal reg nr 27007.

5.12. Vertikaalplaneering.

Vertikaalplaneering jälgib planeeritaval maa-alal olemasoleva maapinna reljeefi. Planeeringuga on tagatud krundi juurdepääsuteelt ja parkimiskohtadelt sajuvete suunamine restkaevudesse. Vertikaalplaneeringu joonisel on kõik kõrgusmärgid esitatud Balti süsteemis. Planeeritavate kinnistute juurdepääsutee on kavandatud betoonkivi ja murukivi kattega. Hoone esimese korruse põranda suhtelisele kõrgus +/-0.00 vastab absoluutkõrgus +3.00. Kinnistu vertikaalplaneerimises maapind planeerida absoluutkõrgustele vahemikus 1,85 kuni 2,50.

5.13. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.

5.13.1. Peale detailplaneeringu kehtestamist koostatakse hoonele eskiisprojekt ja see kooskõlastatakse Pärnu Linnavalitsusega ja Muinsuskaitseametiga. Kooskõlastatud eskiisprojekti alusel koostatakse projektdokumentatsioon ja taotletakse ehitusluba.

5.13.2. Uusehituse korral koostatakse olemasolevale hoonele lammutusprojekt ja taotletakse lammutusluba.

Koostas arhitekt Margit Kõrts